
山东省新泰市 区域债务情况统计分析

上海进元投资管理有限公司

2020.07.15

目录

一、	区域经济	3
二、	地方财政	4
三、	城投平台	4
1.	城投平台概况	4
2.	债务详情统计	5
2.1	存量有息负债分类情况	5
2.2	到期债务统计	5
2.3	债务水平分析	5
四、	房市状况	6
五、	总结	7

城投平台管理

一、 区域经济

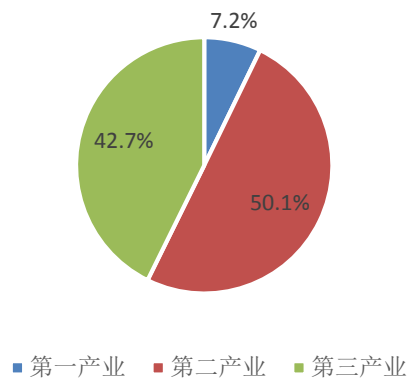
新泰，山东省辖县级市，由泰安市代管，地处山东省中部，是山东省建设现代化大城市试点县；地处泰沂山脉中段，属于暖温带大陆性季风气候区；辖 3 个街道、17 个镇及 1 个乡，总面积 1946 平方公里；2019 年常住人口 127.22 万人（不含天宝镇）。2019 年 7 月，入选国家知识产权强县工程试点县（区）。2019 年 10 月 8 日，被评为 2019 年度全国综合实力百强县市。入选 2019 年度全国新型城镇化质量百强县市，2019 全国营商环境百强县，第二批节水型社会建设达标县（区）。

经济发展基础得到巩固。2019 年全市实现生产总值（GDP）比上年增长 6.1%。非公有制经济发展活力不断迸发。2019 年底，全市市属私营企业达 18453 户，投资者 26969 人，雇工 59582 人，注册资金 1073.7 亿元，分别增长 28.7%、9.6%、-40.4%和 24.2%。

工业经济效益显著。全市规模以上工业产销率为 98.8%。实现主营业务收入 465.8 亿元，比上年增长 10.0%；实现利润 21.1 亿元，比上年增长 64.3%。年末全市规模以上工业企业 213 家，其中主营业务收入过亿元企业 67 家，过十亿元企业 5 家，利税过千万元企业 87 家。

公共财政预算收入完成 40.7 亿元。其中，税收收入 26.3 亿元，下降 10.3%。公共财政预算支出完成 71.6 亿元，增长 14.0%。2019 年全市税收合计 42.3 亿元，同比下降 7.4%。

2019年新泰市地区生产总值构成



序号	地区	GDP	增速	一般公共预算收入	政府债务余额	负债率
1	泰安市	2,403.90	5.7%	219.53	517.00	21.51%
2	肥城市	853.93	6.9%	40.42	44.10	5.16%
3	新泰市	843.40	5.9%	40.68	79.00	9.37%
4	泰山区	550.53	5.5%	32.75	19.60	3.56%
5	宁阳县	443.60	5.7%	12.24	44.10	9.94%
6	东平县	405.99	5.5%	11.76	37.00	9.11%
7	岱岳区	355.00	7.0%	23.22	19.50	5.49%

二、 地方财政

项目	GDP	GDP 增速	一般公共预算收入	税收收入	转移性收入	政府性基金收入	一般公共预算支出
2018	843.04	5.90%	40.68	29.31	30.48	35.50	62.80
2017	842.65	6.20%	40.64	30.97	25.65	12.62	64.66
2016	815.60	6.70%	42.26	31.64	27.83	8.82	65.32

2018年新泰市地方政府完成一般公共预算收入 40.68 亿元，其中税收收入 29.31 亿元，占比 72.50%，近两年一般公共预算收入较 2016 年有所下滑，且税收收入逐年缓慢下降；同期转移性收入确认为 30.48 亿元；政府性基金收入完成 35.50 亿元，较过去年度增幅大，主要为土地出让收入的大幅增加。

项目	政府债务余额	综合财力	财政自给率	负债率	债务率
2018	78.98	106.66	64.78%	9.37%	74.05%
2017	75.66	78.91	62.85%	8.98%	95.88%
2016	74.66	78.91	64.70%	9.15%	94.61%

2018年新泰市地方政府债务余额为 78.98 亿元，近三年有小额增加，同期负债率为 9.37%，债务规模较小；同期综合财力为 106.66 亿元，较以往两年涨幅大，因此本年末地方政府公开债务率为 74.05%，远低于 2017 年 95.88%。

新泰市地方经济发展水平较好，但税收收入呈下滑趋势，就 2016-2017 年间来讲，地方政府偿债压力较大，而 2018 年通过土地出让使综合财力有较大提升，但该项收入存在一定不确定因素。整体而言新泰市财政收入能力一般，地方政府公开债务规模较小，地方政府偿债压力适中，未来存在不确定因素。

三、 城投平台

1. 城投平台概况

序号	单位名称	性质	注册资本	评级	注册日期
1	新泰市统筹城乡发展集团有限公司	名单外	10.00	AA	2006/01/23
2	新泰市城镇建设投资有限公司	名单外	3.80		2014/08/15
3	新泰市宏源水利发展有限公司	名单外	5.00		2016/08/19
4	新泰市汇财投资有限公司	名单外	6.00		1994/04/06

新泰城乡是新泰市重要的国有投资公司，主要收入来源于新泰市城乡基础设施项目工程代建。新泰市政府授权公司从事新农村建设、城乡基础设施建设、城乡一体化建设等相关工程的代建，在新泰市城乡建设中发挥重要作用。

新泰市城镇建设投资有限公司为新泰市次要平台公司，尚无市场融资情况，公司目前可查询到的融资信息为 2 笔银行借款，合计金额为 26 亿元，均由新泰市统筹城乡发展集团有限公司作担保。

新泰市宏源水利发展有限公司为发展中小规模平台公司，2019 年 11 月注册资本由 10 万元变更为 5 亿元。

新泰市汇财投资有限公司是新泰市金融控股资本管理集团有限公司（国企）子公司，市场化程度较高。

2. 债务详情统计

2.1 存量有息负债分类情况

公司名称	银行借款		债券融资		信托借款		租赁融资		合计
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
新泰城乡	44.43	39.35%	18.54	16.42%	33.80	29.93%	16.15	14.30%	112.92

2.2 到期债务统计

公司名称	至 2021 年底期间				
	银行	债券	信托	租赁	合计
新泰城乡	42.35	14.54	13.80	8.08	78.77

2.3 债务水平分析

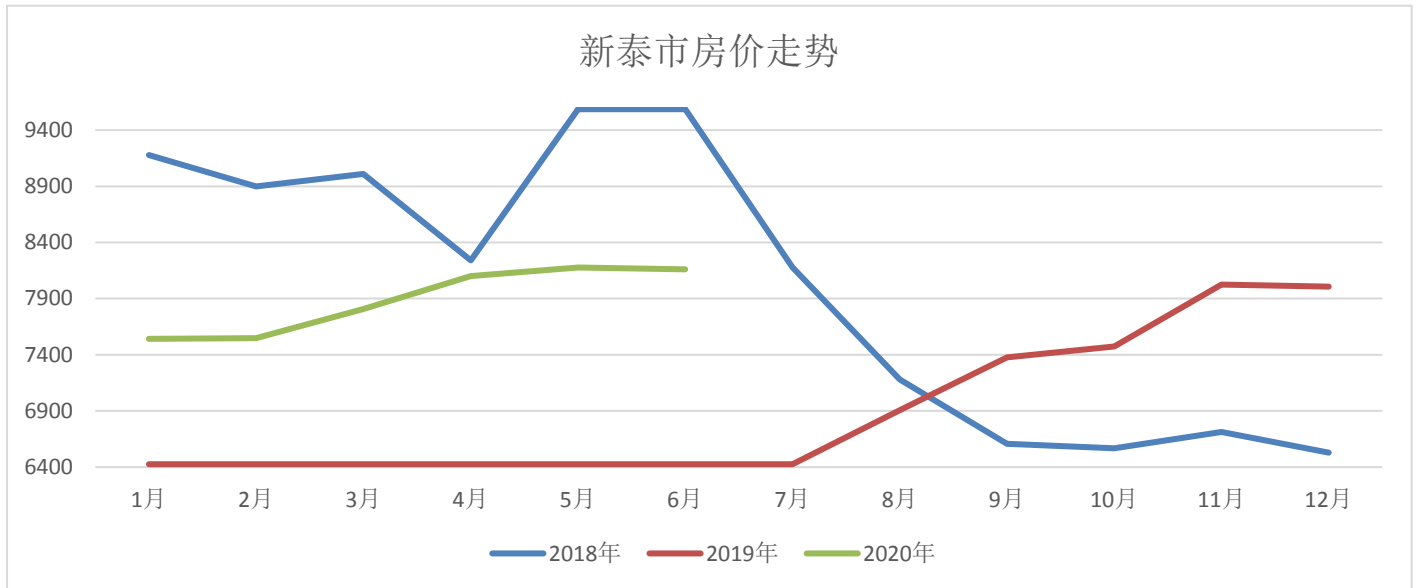
新泰市地区由政府部门直接控股的城投平台共 3 家，均为名单外平台，此外新泰市汇财投资有限公司为新泰市金融控股资本管理集团有限公司子公司。几家平台公司中重要性最高的为新泰市统筹城乡发展集团有限公司（AA 发债主体）。此外新泰市由于矿产资源丰富，由新泰市财政局、新泰市国有资产运营中心控制的国有企业数量较多。

已知可以查询到财务数据的平台公司仅 1 家，有息负债合计 112.92 亿元，（城投平台有息负债+政府公开债务）/综合财力=1.80，地区债务压力处于较低水平。

报告期至 2021 年底期间，新泰城乡到期有息负债合计 78.77 亿元，占有息负债总额的 69.76%，其中到期银行借款合计 42.35 亿元占比 53.76%。公司在未来两年间到期债务规模较高，期间面临较大偿债压力。

公司名称	非标融资占比	到期债务占比	非标到期占比
新泰城乡	44.23%	69.76%	27.78%

四、 房市状况



新泰市房地产市场情况十分不稳定，统计期间内 2019 年 1 月房屋均价位于最低值 6426，2018 年 5 月处于历史最高价位 9586。2018 年期间整体房屋均价下降明显，2019-2020 上半年呈回暖趋势。相较山东其他地区而言，新泰市房价水平尚较良好。

截止报告出具日，2020 年新泰市土地一级市场共发生交易事项 61 笔，现摘录其中金额超过 5000 万元的出让事项如下：

序号	竞得单位	面积 (公顷)	总价 (万元)	单价 (/亩)
1	新泰市青云山庄	7.47	45,944.81	410.04
2	珠光集团新泰房地产开发有限公司	3.63	10,887.90	199.96
3	山东鲁房置业有限公司	2.05	6,471.05	210.44
4	山东鲁房置业有限公司	1.85	5,841.36	210.50
5	珠光集团新泰房地产开发有限公司	2.89	8,675.10	200.12
6	泰安华地置业有限公司	10.72	36,998.46	230.09
7	新城控股集团企业管理有限公司	5.56	18,652.30	223.65
8	新城控股集团企业管理有限公司	4.20	14,071.45	223.36
9	新城控股集团企业管理有限公司	6.64	22,264.62	223.54
10	新城控股集团企业管理有限公司	2.54	8,528.42	223.84
11	新泰市统筹城乡发展集团有限公司	4.06	6,706.92	110.13
12	新泰市碧新房地产开发有限公司	3.50	10,495.50	199.91
13	新泰市碧新房地产开发有限公司	6.89	20,674.50	200.04
14	浙江志城房地产有限公司	3.98	13,744.66	230.23
合计		65.98	229,957.05	232.35

2020 年截止报告出具期间，新泰市 14 项主要土地一级市场挂牌交易事项合计金额为 23 亿元，可以预计本年度新泰市地方政府土地出让收入水平将维持在 40 亿元左右，新泰市地方政府土地出让收入能力区域平稳。

五、 总结

新泰，山东省辖县级市，由泰安市代管，地处山东省中部，是山东省建设现代化大城市试点县；地处泰沂山脉中段，辖 3 个街道、17 个镇及 1 个乡，总面积 1946 平方公里；2019 年常住人口 127.22 万人（不含天宝镇）。2019 年 10 月 8 日，被评为 2019 年度全国综合实力百强县市。

新泰市地区经济发展状况良好，地区产业结构合理，地方政府财政收入能力较强，财政收入构成平衡，各项收入来源区域稳定。新泰市公开债务规模小，偿债压力随着土地出让收入的升高与平衡降至合理范围。

新泰市地区较重要呈城投平台仅有新泰市统筹城乡发展集团有限公司一家，由于当地矿产资源丰富，由新泰市财政局与新泰市国有资本运营中心设立了众多国有企业，其中包括信托项目中涉及的泰丰集团，众国有企业与城投平台之间存在一定的往来于拆借现象。就城投平台有息负债而言，债务规模小，但近两年债务到期十分集中，新泰市统筹城乡发展集团有限公司面临较大偿债压力。

新泰市地区房地产市场波动较大，房市均价十分不稳定，但较山东其他地区而言仍处于良好水平。新泰市土地一级市场状况稳定，2020 年统计期间土地出让交易总额为近两年来平均水平，新泰市地方政府土地出让收入可持续性较强。